Tan Kian Beng dan seorang lagi lwn Gan & Lim (mendakwa sebagai sebuah firma)

MAHKAMAH TINGGI (JOHOR BAHRU) — RAYUAN SIVIL NO 12B-179 TAHUN 2011
KAMARDIN HASHIM H
14 MAC 2012

Profesion Undang-Undang — Ganjaran — Bil kos — Yuran guaman — Pengambilan balik hartanah milik perayu-perayu oleh kerajaan — Firma guaman responden dilantik untuk melaksanakan kerja-kerja berkaitan tuntutan pampasan — Sama ada yuran guaman responden patut dibayar oleh kerajaan — Sama ada enkuiri di hadapan Pejabat Pentadbir Tanah terjumlah kepada 'contentious business' dan 'court proceedings' — Sama ada bantahan dibuat dalam tempoh tiga bulan selepas bil kos diserahkan — Sama ada bil kos setimpal dengan kerja-kerja dilakukan — Akta Profesion Undang-Undang 1976 ss 3 & 121

Ini adalah rayuan perayu-perayu terhadap keseluruhan keputusan hakim mahkamah sesyen ('HMK') yang membenarkan tuntutan responden dan menolak tuntutan balas perayu-perayu. Tuntutan responden terhadap perayu-perayu adalah untuk jumlah RM40,400 yang merupakan baki yuran guaman, cukai perkhidmatan dan perbelanjaan di bawah bil kos yang dikeluarkan oleh responden. Firma guaman responden telah dilantik oleh perayu-perayu dan seorang lagi untuk melaksanakan kerja-kerja yang diarahkan berkaitan dengan tuntutan pampasan bagi pengambilan balik hartanah milik perayu-perayu dan seorang lagi oleh Kerajaan Negeri Johor. Perayu-perayu menuntut balas jumlah wang RM20,200 yang didakwa mereka telah dibayar secara salah kepada responden. Jumlah tersebut telah dibayar oleh seorang lagi pemilik bersama hartanah tersebut iaitu adik kepada perayu-perayu. Apa yang dipertikaikan oleh perayu-perayu adalah bahawa responden tidak melakukan sebarang kerja atau tidak berperanan untuk menaikkan jumlah pampasan ataupun sekiranya ada kerja-kerja dilakukan oleh responden, bil kos yang dikeluarkan oleh responden tidak setimpal. Perayu-perayu juga menyatakan bahawa yuran guaman responden patut dibayar oleh kerajaan. Seterusnya perayu-perayu berhujah bahawa responden tidak berhak menuntut kos di bawah Akta Profesion Undang-Undang 1976 ('Akta') oleh kerana enkuiri di hadapan Pejabat Pentadbir Tanah bukan perkara 'contentious business' dan bukan 'court proceedings'.

Diputuskan, menolak rayuan perayu-perayu dengan kos:

(1) Undang-undang yang terpakai dalam pertikaian ini adalah s 121 Akta. Dengan tidak membuat sebarang bantahan dalam tempoh tiga bulan

selepas bil kos diserahkan kepada mereka, perayu-perayu telah kehilangan hak untuk mempertikaikan jumlah bil kos tersebut. Begitu juga dengan tidak membuat bantahan dan tidak memohon supaya kos guaman dicukaikan dalam tempoh satu bulan selepas saman dan pernyataan tuntutan diserahkan kepada mereka, perayu-perayu kehilangan remedi untuk mempertikaikan jumlah dalam bil kos tersebut (lihat perenggan 14).

(2) Responden berhak menuntut yuran guaman di bawah Akta oleh kerana enkuiri di Pejabat Pentadbir Tanah terjumlah kepada 'contentious business' bagi maksud Akta (lihat perenggan 15).

(3) Responden telah dilantik sendiri oleh perayu-perayu melalui 'instruction sheet' maka adalah tanggungjawab perayu-perayu untuk membuat bayaran yuran guaman. Tidak ada peruntukan di bawah mana-mana undang-undang, peraturan, kaedah mahupun arahan pentadbiran yang menyatakan yuran guaman bagi peguam yang dilantik oleh pemilik hartanah dibayar oleh kerajaan (lihat perenggan 16).

(4) Mengenai tuntutan balas perayu-perayu untuk jumlah RM20,200, perayu-perayu di sini tiada hak dan tiada locus untuk menuntut balas jumlah tersebut. Amaun tersebut telah dibayar oleh Tan Kian Yek. Penama tersebut tidak menjadi salah satu pihak dalam tindakan ini. Malahan Tan Kian Yek langsung tidak dipanggil sebagai saksi bagi pihak perayu-perayu di sini (lihat perenggan 17).

(5) HMS telah mengambil kira jumlah pampasan yang telah dibayar iaitu sejumlah RM1,923,269. Setiap perayu dan Tan Kian Yek masing-masing telah menerima RM641,089.67. Oleh itu yuran guaman sebanyak RM20,200 setiap seorang termasuk cukai perkhidmatan dan perbelanjaan (*disbursement*) adalah satu jumlah yang munasabah dan setimpal (lihat perenggan 19).

[English summary

This was the appellant's appeal against the decision of the sessions court judge ('SCJ') as a whole who had allowed the respondent's claim and dismissing the appellants' counterclaim. The respondent's appeal against the appellants was for the sum of RM40,400 which was the balance of legal fee, service charges and disbursements under the bill of costs which was issued by the respondent. The respondent's legal firm was appointed by the appellants and another to carry out the works as instructed with regards to the claim of compensation for acquisition of the property owned by the appellants and another by the Johor State Government. The appellants counterclaimed a sum of RM20,200 which was allegedly wrongfully paid by them to the respondent. The sum was paid by another joint owner of the property ie the appellants' brother. What was being disputed by the appellants was that the respondent did not carry out any work or did not play any role in increasing the amount of compensation or even if

there were works carried out by the respondent, the bill of costs issued by the respondent was not proportionate. The appellants also stated that the respondent's legal fee should be paid by the government. Further, the appellants contended that the respondent was not entitled to claim for the costs under the Legal Profession Act 1976 ('the Act') as the inquiry before the land administrator's office was neither a contentious business nor a court proceedings.

Held, dismissing the appellants' appeal with costs:

(1) The applicable law in this dispute was s 121 of the Act. Without any opposition within the period of three months after the bill of costs was served on them, the appellants had lost their rights to dispute the amount in the bill of costs. Likewise, without any opposition and without applying for the legal costs to be taxed within one month after the summons and statement of claim was served on them, the appellants lost his remedy to dispute the sum in the bill of costs (see para 14).

(2) The respondent was entitled to claim for the legal fee under the Act as the enquiry at the land administrator's office amounted to contentious business within the meaning of the Act (see para 15).

(3) The respondent was appointed by the appellants themselves via the instruction sheet and therefore it was the appellants' responsibility to pay the legal fee. There was no provision under any laws, regulations, rules or practice directions which stated that the legal fee for the counsel appointed by the land owner must be paid by the government (see para 16).

(4) As regards to the appellants' counterclaim for the amount of RM20,200 the appellants here had not rights and no locus standi to counterclaim the amount. The amount had been paid by Tan Kian Yek. The beneficiary was not a party in this action. In fact Tan Kian Yek was not at all called as a witness for the appellants herein (see para 17).

(5) The SCJ had considered the amount of compensation paid ie the amount of RM1,923,269. Each appellant and Tan Kian Yek had received RM641,089.67 respectively. Thus, the legal fee amounting to RM20,200 each, inclusive of the service charges and disbursements, was a reasonable and proportionate amount (see para 19).]

Nota-nota

Untuk kes-kes mengenai bil kos, lihat 9 *Mallal's Digest* (4th Ed, 2010 Reissue) perenggan 1908–1917.

Kes-kes yang dirujuk

Yau Jiok Hua v Sykt Kilang Bata-Bata Chip Siah Sdn Bhd [1998] 3 MLJ 753, MT (dirujuk)

Undang-undang yang dirujuk

Akta Profession Undang-Undang 1976 ss 3, 121, 121(1), (1)(a), (1)(b), (1)(d)

Ong Kow Meng (KM Ong Lee & Co) bagi pihak perayu-perayu.
Andy Seah (Gan & Lim) bagi pihak responden.

Kamardin Hashim H:

LATARBELAKANG

[1] Ini adalah rayuan perayu-perayu terhadap keseluruhan keputusan Tuan Hakim Mahkamah Sesyen di Johor Bahru (Tuan HMS) yang diberikan pada 29 April 2011 yang memutuskan membenarkan tuntutan responden dengan kos dan menolak tuntutan balas perayu-perayu dengan kos.

[2] Tuntutan responden terhadap perayu-perayu adalah untuk jumlah RM40,400 yang merupakan baki yuran guaman, cukai perkhidmatan dan perbelanjaan di bawah bil kos yang dikeluarkan oleh responden. Firma guaman responden telah dilantik oleh perayu-perayu dan seorang lagi untuk melaksanakan kerja-kerja yang diarahkan berkaitan dengan tuntutan pampasan bagi pengambilan balik hartanah milik perayu-perayu dan seorang lagi yang dikenali sebagai Geran 87065 Lot No 2270, Bandar Johor Bahru.

[3] Perayu-perayu menuntut balas jumlah wang RM20,200 yang didakwa mereka telah dibayar secara salah kepada responden. Jumlah tersebut telah dibayar oleh seorang lagi pemilik bersama hartanah tersebut iaitu adik kepada perayu-perayu. Perayu-perayu mendakwa kos guaman kepada responden telah dibayar melaiui Borang H yang telah dikeluarkan oleh pihak Kerajaan Negeri Johor.

HUJAHAN PERAYU-PERAYU

[4] Peguambela perayu-perayu berhujah secara ringkasnya seperti berikut:

(a) tuntutan responden untuk kos guaman, cukai perkhidmatan dan perbelanjaan yang berjumlah RM60,600 adalah tidak berasas oleh kerana dari segi fakta tiada apa-apa kerja telah dilakukan dan tiada sumbangan diberikan oleh responden terhadap penambahan jumlah wang pampasan yang dibayar oleh Kerajaan Negeri Johor berhubung dengan pengambilan balik hartanah milik perayu-perayu;

(b) pihak yang boleh dikatakan menyumbang kepada penambahan wang pampasan bagi pengambilan balik hartanah perayu-perayu adalah juru penilai yang dilantik oleh perayu-perayu dan juru penilai yang dilantik oleh Kerajaan Negeri Johor dan bukannya peguam;

(c) tiada peruntukan di bawah mana-mana undang-undang yang melayakkan responden untuk menuntut kos guaman dalam kes pengambilan balik hartanah oleh kerajaan;

(d) bayaran RM20,200 yang telah dibuat oleh adik perayu-perayu kepada responden adalah satu kesilapan dan pembayaran tersebut adalah tidak berasas sama sekali. Jumlah tersebut hendaklah dikembalikan semula kepada perayu-perayu. Yuran guaman hendaklah dibayar oleh kerajaan; dan

(e) saksi SD1 telah mengesahkan bahawa terdapat akujanji dari responden bahawa kos untuk perlantikan responden sebagai peguam bagi mewakili perayu-perayu dalam enkuiri di Pejabat Tanah untuk menentukan jumlah pampasan adalah dalam lingkungan RM3,000 sahaja.

[5] Peguam Encik KM Ong yang mewakili perayu-perayu telah mengulangi hujahan bertulis beliau di mahkamah ini. Beliau menegaskan bahawa peranan peguam seperti responden dalam enkuiri di Pejabat Pentadbir Tanah adalah nominal sahaja. Peranan yang penting dimainkan oleh juru penilai. Dalam kes ini juru penilai telah dibayar hanya RM6,000 lebih sahaja manakala responden meminta bil kos untuk jumlah yang amat besar. Berbanding dengan peranan yang dimainkan oleh responden yang kecil sahaja iaitu cuma dua peguam dari firma responden telah hadir semasa enkuiri dijalankan maka dihujahkan bil kos responden tidak dapat di justifikasikan.

[6] Encik KM Ong juga berhujah bahawa responden tidak mengendalikan 'contentious business' dalam kes ini oleh itu responden tidak layak untuk menuntut bil kos melebihi RM60,000. Peguam juga berhujah bahawa s 121(1)(a) dan (d) Akta tidak terpakai bagi kes-kes yang tidak melibatkan prosiding di mahkamah. Penglibatan responden dalam enkuiri jika adapun hanya terhad kepada isu fakta dan tidak melibatkan isu undang-undang.

HUJAHAN RESPONDEN

[7] Peguam bagi pihak responden berhujah bahawa award keseluruhan pampasan atas pengambilan balik hartanah perayu-perayu telah dinaikkan daripada RM1.5 juta kepada RM1,923,269. Ini adalah berikutan usaha dan peranan yang dimainkan oleh responden bersama dengan rakan kongsinya dalam menyakinkan pihak Majlis Bandaraya Johor Bahru akan nilai pampasan yang sepatutnya dibayar kepada perayu-perayu dan adik mereka. Antara isu yang telah dimajukan oleh responden untuk menaikkan jumlah pampasan adalah berkaitan dengan isu kehilangan sewaan yang sedang dinikmati oleh perayu-perayu ketika itu. Usaha-usaha oleh responden ini telah dilakukan pada 28 April 2009 bersama-sama dengan adik kepada perayu-perayu yang bernama

Tan Kian Yek yang merupakan pemilik bersama hartanah tersebut di Pejabat Pentadbir Tanah Daerah, Johor Bahru.

[8] Jumlah keseluruhan bil kos atas kerja-kerja yang telah dilakukan oleh responden adalah berjumlah RM60,600 dan hanya 1/3 dari jumlah itu iaitu sebanyak RM20,200 telahpun dijelaskan oleh adik perayu-perayu, Tan Kian Yek. Jumlah yang dibayar tersebut merupakan 1/3 bahagian untuk bahagian hartanah milik adik perayu-perayu tersebut. Manakala perayu-perayu enggan untuk menjelaskan bahagian masing-masing.

[9] Pihak responden menegaskan bahawa undang-undang yang terpakai adalah Akta Profesion Undang-Undang 1976 dan Kaedah-Kaedah yang digubal di bawah Akta tersebut. Responden merujuk kepada s 121(1)(b) Akta tersebut untuk menjustifikaslkan tuntutan bil kos tersebut.

[10] Mengenai tuntutan balas perayu-perayu, dihujahkan ianya adalah tidak berasas oleh kerana jumlah RM20,200 tersebut merupakan sebahagian daripada bil kos responden terhadap pemilik-pemilik hartanah tersebut. Dalam kes ini bayaran jumlah tersebut telah dibuat oleh Tan Kian Yek yang tidak menjadi satu pihak dalam kes ini.

[11] Peguam Encik Simon Tay yang mewakili responden turut berhujah bahawa s 121(1) Akta terpakai. Di bawah s 121(1)(a) Akta, perayu-perayu mempunyai tempoh tiga bulan untuk mempertikaikan bil kos responden, tetapi ini gagal dilakukan oleh perayu-perayu. Di bawah s 121(1)(d) Akta pula memberikan tempoh satu bulan selepas saman dan pernyataan tuntutan diserahkan untuk perayu-perayu sekali lagi mempertikaikan bil kos tersebut dan memohon supaya kos responden dicukaikan. Tindakan ini juga telah gagal diambil oleh perayu-perayu. Oleh itu dihujahkan bahawa perayu-perayu tidak boleh menimbulkan bantahan terhadap bil kos responden pada peringkat ini.

[12] Peguam responden telah merujuk mahkamah ini kepada keputusan YA Hakim Augustine Paul H (kemudiannya HMP) dalam kes *Yau Jiok Hua v Sykt Kilang Bata-Bata Chip Siah Sdn Bhd* [1998] 3 MLJ 753 di mana telah diputuskan bahawa undang-undang yang terpakai berkaitan bil kos kasar adalah s 121 Akta seperti dihujahkan oleh peguam di perenggan (11) di atas.

KEPUTUSAN MAHKAMAH

[13] Perlantikan responden sebagai peguam yang mewakili perayu-perayu bagi tujuan menuntut pampasan bagi pengambilan balik hartanah mereka oleh Kerajaan Negeri Johor tidak dipertikaikan. Malahan perlantikan tersebut jelas ditunjukkan dalam 'instructions sheet' yang dikemukakan oleh pihak responden semasa perbicaraan penuh diadakan. Apa yang dipertikaikan oleh

perayu-perayu adalah bahawa responden tidak melakukan sebarang kerja atau tidak berperanan untuk menaikkan jumlah pampasan ataupun sekiranya ada kerja-kerja dilakukan oleh responden, bil kos yang dikeluarkan oleh responden tidak setimpal. Keduanya, perayu-perayu menyatakan bahawa yuran guaman responden patut dibayar oleh kerajaan.

[14] Mahkamah ini bersetuju dengan keputusan YA Hakim Augustine Paul dalam kes *Yau Jiok Hua* bahawa undang-undang yang terpakai dalam pertikaian ini adalah s 121 Akta Profession Undang-Undang 1976. Dengan tidak membuat sebarang bantahan dalam tempoh tiga bulan selepas bil kos diserahkan kepada mereka, perayu-perayu telah kehilangan hak untuk mempertikaikan jumlah bil kos tersebut. Begitu juga dengan tidak membuat bantahan dan tidak memohon supaya kos guaman dicukaikan dalam tempoh satu bulan selepas saman dan pernyataan tuntutan diserahkan kepada mereka, perayu-perayu kehilangan remedi untuk mempertikaikan jumlah dalam bil kos tersebut.

[15] Mengenai hujahan peguam perayu-perayu bahawa responden tidak berhak menuntut kos di bawah Akta oleh kerana enkuiri di hadapan Pejabat Pentadbir Tanah bukan perkara 'contentious business' dan bukan 'court proceedings' tidak dapat diterima. Adalah pandangan mahkamah ini bahawa responden berhak menuntut yuran guaman di bawah Akta oleh kerana enkuiri di Pejabat Pentadbir Tanah terjumlah kepada 'contentious business' bagi maksud Akta. Seksyen 3 Akta telah memberi definasi 'contentious business' sebagai:

> 'contentious business' means business done by an advocate and solicitor, in or for the purpose of proceedings begun before a Court of justice, tribunal, board, commission, council, statutory body or an arbitrator;

[16] Mengenai dakwaan peguam perayu-perayu bahawa yuran guaman responden sepatutnya dibayar oleh kerajaan adalah tidak masuk akal. Responden telah dilantik sendiri oleh perayu-perayu melalui 'instruction sheet' maka adalah tanggungjawab perayu-perayu untuk membuat bayaran yuran guaman yang mereka lantik. Tidak ada peruntukan di bawah mana-mana undang-undang, peraturan, kaedah mahupun arahan pentadbiran yang menyatakan yuran guaman bagi peguam yang dilantik oleh pemilik hartanah dibayar oleh kerajaan.

[17] Mengenai tuntutan balas perayu-perayu untuk jumlah RM20,200, mahkamah ini berpendapat perayu-perayu di sini tiada hak dan tiada locus untuk menuntut balas jumlah tersebut. Amaun RM20,200 tersebut telah

dibayar oleh Tan Kian Yek. Penama tersebut tidak menjadi salah satu pihak dalam tindakan ini. Malahan Tan Kian Yek langsung tidak dipanggil sebagai saksi bagi pihak perayu-perayu di sini.

[18] Mengenai dakwaan bahawa responden tidak melakukan kerja, ini dinafikan oleh responden. Keterangan saksi responden menunjukkan kerja-kerja yang telah dilakukan oleh responden termasuk hadir semasa enkuiri diadakan di mana responden telah membantu untuk mendapatkan pampasan bagi kehilangan wang sewaan. Dua orang rakan kongsi responden telah menghadiri enkuiri tersebut. Selain itu responden juga telah memperkenalkan juru penilai kepada perayu-perayu dan telah berkerjasama dengan juru penilai dalam memajukan tuntutan pampasan oleh perayu-perayu.

[19] Mengenai isu jumlah bil kos yang dikatakan tidak setimpal dengan kerja-kerja yang dilakukan oleh responden, Tuan HMS telah mengambil kira jumlah pampasan yang telah dibayar iaitu sejumlah RM1,923,269. Setiap perayu dan Tan Kian Yek masing-masing telah menerima RM641,089.67. Oleh yuran guaman sebanyak RM20,200 setiap seorang termasuk cukai perkhidmatan dan perbelanjaan (*disbursement*) adalah satu jumlah yang munasabah dan setimpal. Keputusan Tuan HMS dalam kes ini selaras dengan Kaedah 1 Jadual Kedua kepada Solicitors Remuneration Order 2006 yang menyatakan:

> (1) The remuneration of a solicitor in respect of non-contentious work for which no provision is made by means of a scale or fixed fee shall be such sum as is fair and reasonable having regard to all the circumstances of the case, and in particular the following circumstances:
>
> (a) the importance of the matter to the client;
>
> (b) the skill, labour, specialized knowledge and responsibility involved on the part of the solicitor;
>
> (c) the complexity of the matter or the difficulty or novelty of the question raised;
>
> (d) where money or property is involved, the amount or value thereof;
>
> (e) the time expended by the solicitor;
>
> (f) the number and importance of the documents prepared or perused by the solicitor;
>
> (g) the place and the circumstances under which the services or business or any part thereof are rendered or transacted.

[20] Setelah meneliti rekod rayuan dan hujahan bertulis kedua belah pihak, saya mendapati rayuan perayu-perayu di sini tidak mempunyai merit. Keputusan Tuan HMS membenarkan tuntutan responden dengan kos dan

menolak tuntutan balas perayu-perayu dengan kos adalah tepat dan betul dan wajar dikekalkan. Oleh itu saya menolak rayuan perayu-perayu dengan kos sebanyak RM1,000.

Rayuan perayu-perayu ditolak dengan kos.

Dilaporkan oleh Ashgar Ali Ali Mohamed